Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 1

Art (nach Aufteilungsplan)	Die abgeschlossene Wohnung hat gesamt 3 Zimmern, 1 Flur (innenliegend), 1 offene Küche mit Essbereich, 1 Bad/WC, 1 Balkon mit Abstellraum (Zugang vom Wohnzimmer).
Lage der Wohnung	Erdgeschoss (Hochparterre), vom Hauseingang gesehen links.
Größe	Mietfläche gerundet: 75 m².
	Hinweise: Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt bzw. plausibilisiert in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung). Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt. Der Balkon wurde – infolge Lage, Größe und Orientierung nach etwa Südwesten - hälftig in der Berechnung berücksichtigt.
Zuschnitt (nach Aufteilungsplan)	Wohnungszugang vom Treppenhaus zum (innenliegenden) Flur mit Zugang zu allen Räumen (Küche/Kochen, Bad/WC, Abstellraum (Heizung), Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer). Vom Wohnzimmer Zugang zum Balkon (gartenseitig, mit Abstellraum). Wohnzimmer nach etwa Westen und zum anschließenden Balkon orientiert; Essen/Kochen nach etwa Westen orientiert. Eltern- und Kinderzimmer sind nach etwa Süden orientiert; Bad/WC und Abstellraum (Heizung) sind innenliegend.
	Die Belichtung und Belüftung sind vermutlich lage- und grundrissbezogen normal; eine Querlüftung ist möglich.
Heizung/Lüftung	Wohnungszentrale Warmwasserheizung über Gas-Kombitherme Hersteller: Fa. Junkers, Typ „Cerapur HM“ (Gas-Brennwertgerät, 14 KW, mit externem Warmwasserspeicher, auskunftsgemäß eingebaut im Mai 2023). Radiatoren- bzw. Konvektorenheizkörper mit Thermostatventilen. Natürliche Be- und Entlüftung. El.-mot. Saug-Zug-Ventilator in Bad/WC und Toilette.
Warmwasserversorgung	Wohnungszentral über Gas-Kombitherme/Warmwasserspeicher.
Sanitäre Installationen	Bad/WC (auskunftsgemäß ca. 2015 modernisiert): Eingebaute Badewanne mit Duschvorrichtung und Einstiegstür. Waschtisch, WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten. Wandfliesen bzw. Plattenverkleidung rundum und raumhoch.
Versorgungsleitungen	Leitungen in der Wohnung unter Putz.
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster natur, isolierverglast. Nach Scheibenfalz-Eindruck Herstellungszeitpunkt 02/90.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, manuell betrieben. Innenjalousien in Teilbereichen.
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren Holzwerkstoff (tlw. mit Glasfeld), natur. Holzzargen natur. Tlw. Nurglastür.
Bodenbeläge	Holzparkett, Fliesen.
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche.
Balkon	Massivplatte, Klinkerbelag. Geländer als Metallkonstruktion mit vertikaler Lattenverkleidung auf Lücke. Eingebauter Abstellraum mit Holzverkleidung (Nut/Feder), naturfarben. Sonnenschutzrollo. Außenleuchte.

Küchenmöblierung u.a.m.	Hinweis (nur nachrichtlich): Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Abstell-/Kellerraum Nr. 1	Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen ist dem Wohnungseigentum der außerhalb der Wohnung liegende Abstell-/Kellerraum Nr. 1 im Untergeschoss zugeordnet. Typischer Abstellraum mit einem hochliegenden Holzfenster, massive Wände (gestrichen) und Betonboden/Estrich (beschichtet). Stromanschluss, el. Licht.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal.

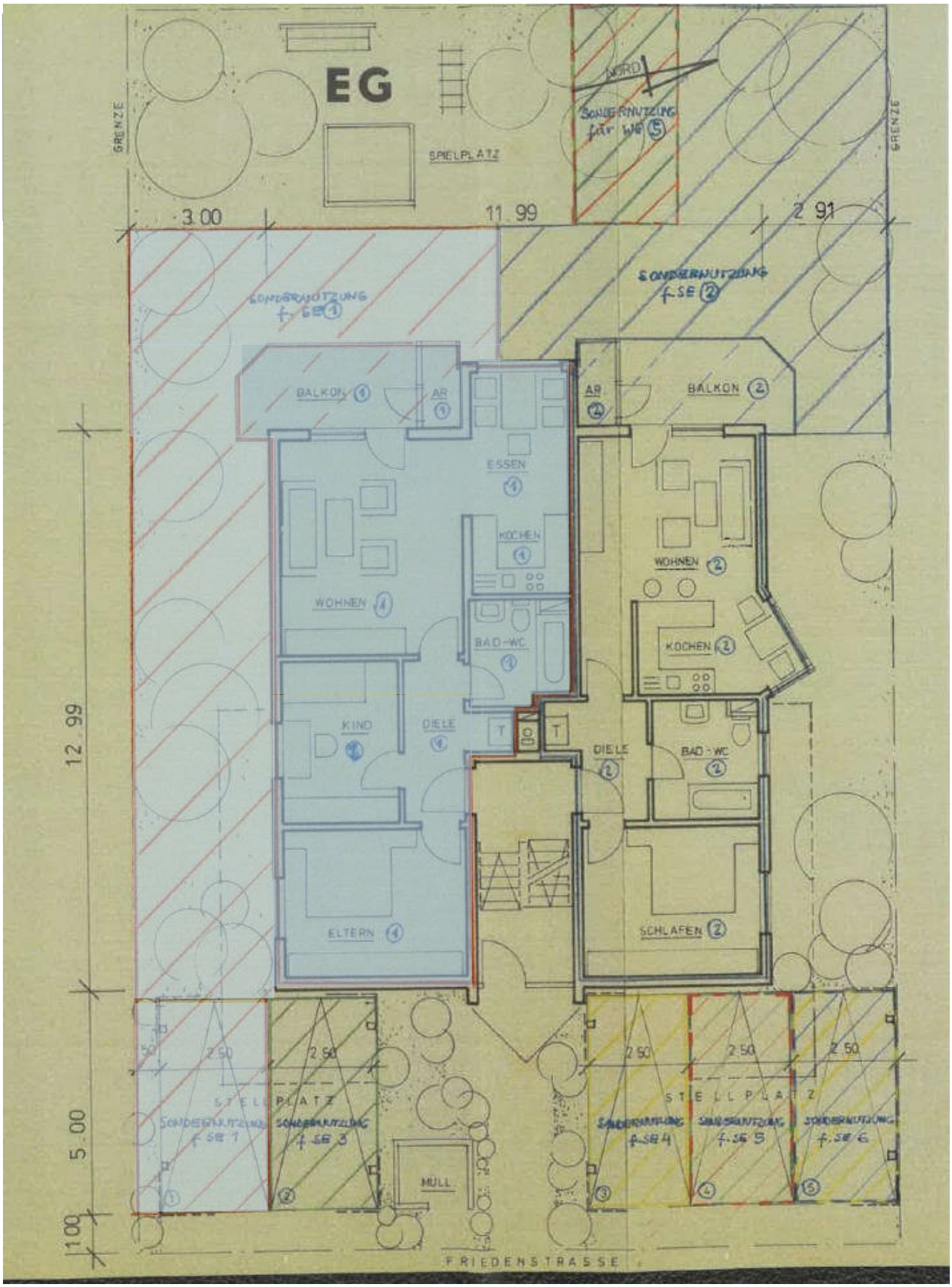
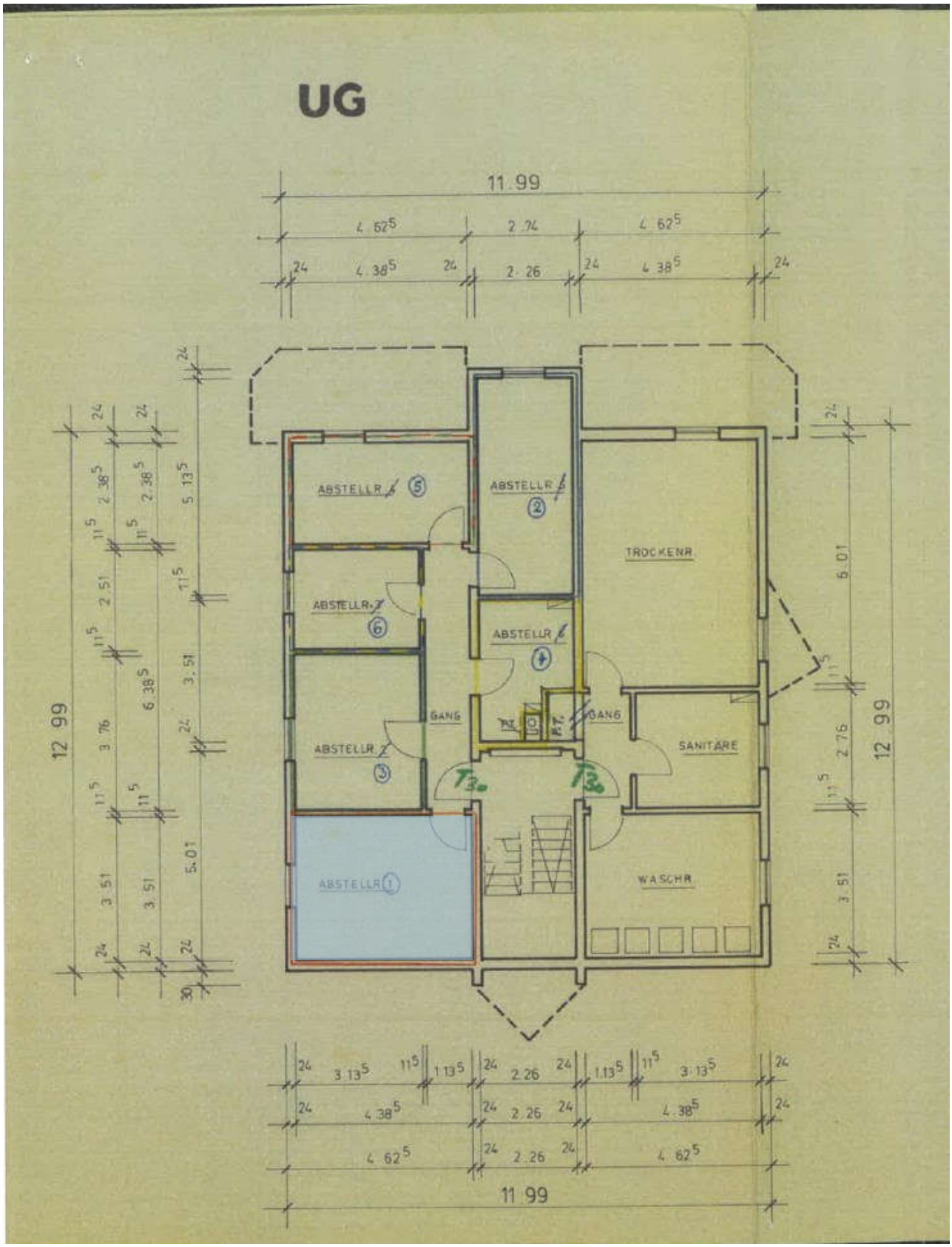
Sondernutzungsrechte

Hinweis	Nach Aktenlage sind dem Bewertungsobjekt folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:
Stellplatz Nr. SE 1	Der überdachte Pkw-Stellplatz Nr. 1 (Carport) ist nach Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht für das Wertermittlungsobjekt eingetragen. Carport (über 2 Stellplätze) als Metall-/Holzkonstruktion mit Flachdach. Betonverbundpflaster. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt von der Friedensstraße. Nach planimetrischer Flächenermittlung durch den Sachverständigen gemäß Aufteilungsplan wurde die Stellplatzfläche mit rd. 15 m² ermittelt.
Gartenfläche Nr. SE 1	Dem jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche als Gartenfläche zugeordnet (siehe Nr. 3.1 und Anlagen dieser Wertermittlung). Nach Augenschein handelt es sich um eine Rasenfläche im südlichen und westlichen Bereich des Grundstücks; der Zugang zu dieser Fläche ist vom Gemeinschaftseigentum nur vom Stellplatz Nr. 1 (siehe vorstehend) aus möglich, die betroffene Fläche wird in der Teilungserklärung mit „ca. 70 qm“ angegeben. Nach planimetrischer Flächenermittlung durch den Sachverständigen gemäß Aufteilungsplan wurde die Fläche dieses Sondernutzungsrechts mit rd. 65 m² ermittelt (einschließlich des Flächenanteils unter dem Balkon). Aufgrund des Flächenzuschnitts und des Zugangs zu dieser Fläche (siehe Anlagen dieser Wertermittlung) wird die Nutzungsqualität der Fläche sachverständigenseits insgesamt nur als „mäßig“ beurteilt.

Gesamtbeurteilung

Allgemein	Nach Aktenlage und äußerem Augenschein baujahr- bzw. modernisierungsjahrtypische 3-½-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) eines Mehrfamilienhauses aus den ca. Anfang 1990er-Jahren in Böblingen. 1 Abstellraum Untergeschoss ist vorhanden.
Zuschnitt, Belichtung	Baujahrtypischer, wirtschaftlicher Grundrisszuschnitt der Wohnung mit einem innenliegenden Flur. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal; eine Querlüftung der Wohnung ist möglich.
Ausstattung	Baujahrtypische gute Ausstattung. Das Bad/WC wurde auskunftsgemäß ca. 2015 modernisiert; der Wärmeerzeuger mit Warmwasserspeicher wurde auskunftsgemäß im Mai 2023 erneuert.
Baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal (Gemeinschaftseigentum) bzw. gut (Wohnung Nr. 1, infolge Teilmodernisierung).
Pkw-Stellplatz	1 Stellplatz im Carport ist vorhanden (Sondernutzungsrecht).
Sonstiges	Gartenfläche im Sondernutzungsrecht.

Anlage 2 b –Grundriss EG nach genehmigten Aufteilungsplänen



Anlage 2 c –Grundriss UG nach genehmigten Aufteilungsplänen